طرح توجیهی کشت زعفران گلخانه ای  
(هیدروپونیک)

موضوع طرح: کشت زعفران گلخانه ای

ظرفیت تولید: 26 کیلو در سال

میزان سرمایه گذاری: 4486 میلیون ریال





خلاصه گزارش

|  |  |
| --- | --- |
| 1-عنوان فعاليت: | کشت زعفران گلخانه ای |
| 2-ظرفيت : | 26 کیلو زعفران سالانه |
| 3-مجري طرح: | ------ |
| 4-محل اجرا : | شهرستان |
| 5-اشتغال طرح : | 11 نفر |
| 6-سرمايه ثابت طرح : | 3952 میلیون ریال |
| 7-سرمايه گذاري کل طرح : | 4486 میلیون ریال |
| 8-ميزان زمين طرح : | 4800 متر مربع |
| 9-ميزان زمين بنا : | 692 متر |
| 10-مدت برگشت سرمايه : | 6.57 سال |

**بررسی فنی طرح :**

**توجه : کلیه اعداد به میلیون ریال و جمع به صورت گرد شده ریاضی است.**

1. **عنوان فعالیت :** کشت گلخانه ای زعفران

2**- محل اجرای طرح :**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| استان : .............. | شهرستان : .......... |  |

 3**- مشخصات متقاضیان :**

الف: حقیقی

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | نام و نام خانوادگی | نام پدر | شماره شناسنامه | تاریخ تولد | شماره ملی |
| 1-  2- |  |  |  |  |  |

 ب: حقوقی

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| نام شرکت | نوع شرکت | شماره ثبت | محل ثبت | تاریخ ثبت |
|  |  |  |  |  |

 آدرس کامل پستی : ........................................................................................................... کشت گلخانه ای زعفران .....................

آدرس پست الکترونیکی : ………………….. تلفن تماس :     ................................. نمابر :

**4-نوع فعالیت:**

نوع فعالیت از نوع سرمایه گذاری کشاورزی است.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| متراژ (متر مربع) | هزینه واحد (هزار ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 692 | انجام شده | انجام شده |

**5-زمين**

متقاضی مالک زمین است.

هزینه‌های محوطه سازی و بهبود زمین

**6- محوطه سازی و ساختمان سازی**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | زیربنا (m2) | هزینه واحد (هزار ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | خاک برداری و تسطیح | 600 | 100 | 60 |
| 2 | فنس کشی | 100 | 1700 | 170 |
| 3 | سالن پرورش | 600 | 2500 | 1500 |
| 4 | سالن فرآوری و بسته بندی | 30 | 3000 | 90 |
| 5 | انبار | 30 | 2000 | 60 |
| 6 | اتاق تاسیسات | 12 | 2000 | 24 |
| 7 | محیط اداری | 20 | 4000 | 80 |
| جمع: |  |  |  | **1.984** |

7**-ماشين آلات و تجهيزات**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | تعداد | هزینه واحد | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | ابزار باغبانی | 2 | 40000 | 80 |
| 2 | طبق یک متری | 1296 | 120000 | 155 |
| 3 | قفسه بندی سالنها | 6 | 15000 | 90 |
| 4 | ترازو | 1 | 70000 | 70 |
| 5 | بخاری + فن برقی | 6 | 120000 | 720 |
| 6 | سمپاش | 1 | 20000 | 20 |
| 7 | تجهیزات بسته بندی | 1 | 350000 | 350 |
| 8 | مه پاش | 6 | 55000 | 330 |
| 9 | کولر آبی | 6 | 20000 | 120 |
| جمع | | |  | **1.935** |

ملزومات اداری

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | لوازم اداری(میز، صندلی، دفاتر، تلفن رومیزی و ...) | 10 |
| 2 | لوازم آشپزخانه | 20 |
| جمع: | | **30** |

**8- تاسيسات عمومي و تجهيزات**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | برق رساني | 90 |
| 2 | آب رساني واجرا | 50 |
| 3 | سوخت رساني واجرا | 20 |
| 4 | وسايل سرمايشي و گرمایش | 120 |
| 5 | وسایل ایمنی و اتفاء حریق | 40 |
| جمع | | 320 |

**9-لوازم اولیه مورد نیاز هر بخش :**

**هزینه سالیانه مواد اولیه طرح**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | مصرف سالانه (کیلوگرم) | هزینه واحد (ریال) | | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | کود حیوانی | 36000 | 1600 | | 58 |
| 2 | محلول تغذیه | 600 | 700000 | | 420 |
| 3 | لوازم بسته بندی | 600 | 420000 | | 252 |
| 4 | مواد شوینده و ضدعفونی | 150 | 570000 | | 86 |
| جمع: | | | | **815.10** | |

**10-آب ،برق ،سوخت مصرفي:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | واحد | مصرف سالانه | هزینه واحد (هزار ریال) | هزینه کل(میلیون ریال) |
| 1 | آب مصرفي | M3 | 12000 | 2550 | 30.6 |
| 2 | برق مصرفي | KW/h | 35000 | 1000 | 35 |
| 3 | گازوئیل مصرفی | L | 12000 | 3000 | 36 |
| 4 | بنزین | L | 500 | 30000 | 15 |
| جمع: | | | | | **116.60** |

**11-برآورد هزينه تعميرات ونگهداري:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | ارزش دارایی | نرخ | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | ساختمان و محوطه | 1984 | 3% | 59.52 |
| 2 | تاسیسات | 320 | ۴% | 12.8 |
| 3 | ماشین آلات | 195 | 3% | 5.85 |
| 4 | وسایل نقلیه | 0 | 10% | 0 |
| 5 | تاسیسات اداری | 30 | 3% | 0.9 |
| جمع: | | | | **79.07** |

**12-برآورد حقوق و دستمزد نيروي انساني:**

**هزینه سالیانه نیروی انسانی خدماتی**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | تعداد – نفر | حقوق ماهیانه(میلیون ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | گیاه پزشک | 1 | 30 | 420 |
| 2 | کارگر فصلی | 10 | 22 | 350 |
| 3 | نگهبان | 1 | 19 | 266 |
| جمع: | | | | 1036 |

**تبصره : (12 ماه حقوق يک ماه مرخصي دو ماه پاداش و عیدی )**

**13- برآورد هزينه ثابت و متغیر  
هزينه هاي سرمايه اي :**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | مواد اولیه و نهاده ای تولید | 815.10 |
| 2 | حقوق و دستمزد | 1036 |
| 3 | هزینه نگهداری و تعمیرات | 79.07 |
| 4 | هزینه استهلاک | 237.35 |
| 5 | سوخت و انرژی | 116.60 |
| 6 | خرید پیاز زعفران(کیلو 6480) | 972 |
| جمع: | | **3256** |
| پیش بینی نشده 1% | | **32.56** |
| جمع کل | | **3288.7** |

**هزينه قبل از بهره برداري:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | هزینه های تهیه طرح، مشاوره اخذ مجوز و نقشه ها(2% هزینه های سرمایه ای) | 80 |
| جمع: | | **80** |

**جمع کل سرمایه گذاری ثابت**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | زمین | 0 |
| 2 | ساختمان | 1984 |
| 3 | ماشین آلات | 1935 |
| 4 | تاسیسات | 320 |
| 5 | وسایل نقلیه | 0 |
| 6 | تاسیسات اداری | 30 |
| 7 | هزینه های قبل از بهره برداری | 82.37 |
| جمع: | | **4351.37** |

**14-برآورد سرمايه در گردش:**

|  |  |
| --- | --- |
| شرح | هزینه (میلیون ریال) |
| مواد اولیه | 67.93 |
| حقوق و دستمزد | 74 |
| سوخت و انرژی | 9.7 |
| جمع: | **151.64** |

**15-نحوه سرمايه گذاري کل:**

|  |  |
| --- | --- |
| شرح | هزینه (میلیون ریال) |
| سرمایه ثابت | 4334.77 |
| سرمایه در گردش | 151.64 |
| جمع : | 4486.42 |

**16-برآورد هزينه استهلاک پس از اجراي توسعه :**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | ارزش دارایی | نرخ | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | ساختمان و محوطه | 1984 | 5% | 99.2 |
| 2 | تاسیسات | 320 | ۱۲% | 38.4 |
| 3 | ماشین آلات | 1,935 | 5% | 96.75 |
| 4 | وسایل نقلیه | 0 | 10% | 0 |
| 5 | تاسیسات اداری | 30 | 10% | 3 |
| جمع: | | | | **237.35** |

**17-هزينه جاری ساليانه :**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | مواد اولیه و نهاده ای تولید | 815.10 |
| 2 | حقوق و دستمزد | 1036 |
| 3 | هزینه نگهداری و تعمیرات | 79.07 |
| 4 | هزینه استهلاک | 237.35 |
| 5 | سوخت و انرژی | 116.60 |
| 6 | خرید پیاز زعفران(تعداد 6480) | 972 |
| جمع: | | **3256** |
| پیش بینی نشده 1% | | **32.56** |
| جمع کل | | **3288.7** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| شرح | میزان تولید (کیلوگرم) | ارزش هر کیلو گرم (ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
| زعفران | 26 | 140.000.000 | 3640 |
| پیاز زعفران | 2400 | 130.000 | 312 |
| جمع: | | | **3952** |

**18-قيمت فروش محصولات و خدمات:**

19- محاسبه نقطه سربسر:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| شرح | هزینه متغیر | | هزینه ثابت | | هزینه |
| مبلغ | درصد | مبلغ | درصد |
| مواد اولیه و نهاده ای تولید | 815.10 | 100% | 0.00 | 0% | 815.10 |
| حقوق و دستمزد | 362.60 | 35% | 673.40 | 65% | 1036.00 |
| سوخت و انرژی | 93.28 | 80% | 23.32 | 20% | 116.60 |
| هزینه نگهداری و تعمیرات | 63.26 | 80% | 15.81 | 20% | 79.07 |
| هزینه استهلاک | 0.00 | 0% | 237.35 | 100% | 237.35 |
| فروش | 79.04 | 100% | 0.00 | 0% | 79.04 |
| استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری | 0.00 | 0% | 65.77 | 100% | 65.77 |
| پیش بینی نشده | 27.68 | 85% | 4.88 | 15% | 32.56 |
| جمع | 1440.95 |  | 1020.54 |  | 2461.49 |

|  |  |
| --- | --- |
| **نقطه سر به سر تولید (میلیون ریال)** | **1606.18** |

**20- برآورد هزینه های عملیاتی و غیر عملیاتی**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | سال | هزینه (میلیون ریال) |
| 1 | استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری | 4 | 16.443 |
| 2 | هزینه های فروش و اداری و بسته بندی | 2% | 7904 |
| جمع: | | | 95.483 |

**21- پیش بینی مالی طرح**

|  |  |
| --- | --- |
| شرح | میلیون ریال |
| درآمد (فروش) | 3952 |
| قیمت تمام شده محصول | 3288.7 |
| سود ناویژه | 663.3 |
| هزینه اداری و فروش | 79.04 |
| استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری | 16.443406 |
| سود ویژه قبل از کسر مالیات | 567.8 |

**22- دوره بازگشت سرمایه (Payback Period, PBP)**

دوره بازگشت سرمایه یک روش تقریبی برای مقایسه اقتصادی پروژه‌ها می‌باشد. در این روش هدف پیدا کردن دوره یا مدت زمانی است که دوره بازگشت سرمایه آن کوچک‌تر باشد، اقتصادی تر خواهد بود. دوره بازگشت سرمایه این طرح برابر 5.57 سال بدست آمده است.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| دوره برگشت سرمایه | سال | 5.57 |
| ماه | 66.86 |

|  |  |
| --- | --- |
| شرح | میلیون ریال |
| سود ویژه قبل از کسر مالیات | 567.8 |
| مالیات | 0.0 |
| سود پس از کسر مالیات (سود ویژه) | 567.8 |
| استهلاک | 237.35 |
| جریان نقدی | 805.1854 |

|  |  |
| --- | --- |
| نرخ بازدهی سرمایه (درصد) | 80 |

وام و تسهیلات

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| درصد اخذ تسهیلات بانکی از کل سرمایه | 80 | % |
| نرخ بهره ساليانه | 6 | % |
| تعداد اقساط (ماه) | 60 | ماه |
| کل سرمایه مورد نیاز اجرای طرح | 4,486 | ریال |
| میزان تسهیلات بانکی دریافتی | 3,589.13 | ریال |
|  | 897 |  |
| مبلغ هر قسط (اصل + بهره) | 69 | ریال |
| مبلغ کل اقساط سال | 833 | ریال |
| كل مبلغ باز پرداخت | 4,163 | ریال |
| جمع بهره پرداختي طی دوره بازپرداخت | 574 | ریال |

جدول بازپرداخت اقساط

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم |
| مبلغ کل اقساط سال | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 |
| اصل تسهیلات بازپرداخت شده | 635 | 674 | 715 | 759 | 806 |
| بهره پرداختی هر سال | 198 | 159 | 117 | 73 | 26 |
| باقی مانده تسهیلات در پایان سال | 2,955 | 2,281 | 1,566 | 806 | 0 |

نسبت ها

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ارزش افزوده ناخالص |  | 2941.23 |
| ارزش افزوده خالص |  | 2687.44 |
| نسبت افزوده ناخالص به فروش |  | 0.74 |
| نسبت افزوده خالص به فروش |  | 0.680019381 |
| نسبت افزوده خالص به سرمايه گذاري کل |  | 0.599016457 |
| سرمايه ثابت سرانه |  | 333.4441249 |
| کل سرمايه سرانه |  | 345.1088685 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| شرح | سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم | سال ششم | سال هفتم | سال هشتم | سال نهم | سال دهم |
| درآمد | 3,952 | 4544.8 | 5226.52 | 6010.498 | 6912.0727 | 7948.8836 | 9141.2161 | 10512.399 | 12089.258 | 13902.647 |
| کسر می شود | | | | | | | | | | |
| هزینه های جاری | 3288.68 | 3781.9834 | 4349.2809 | 5001.673 | 5751.924 | 6614.7126 | 7606.9195 | 8747.9574 | 10060.151 | 11569.174 |
| منظور می شود | | | | | | | | | | |
| سود ناویژه | 663.318 | 762.81662 | 877.23911 | 1008.825 | 1160.1487 | 1334.171 | 1534.2967 | 1764.4412 | 2029.1074 | 2333.4735 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| کسر می شود هزینه های اداری و فروش و مالیات 0 درصد | | | | | | | | | | |
| هزینه اداری و فروش | 79.04 | 90.896 | 104.5304 | 120.20996 | 138.24145 | 158.97767 | 182.82432 | 210.24797 | 241.78517 | 278.05294 |
| استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری | 237.35 | 272.9525 | 313.89538 | 360.97968 | 415.12663 | 477.39563 | 549.00497 | 631.35572 | 726.05908 | 834.96794 |
| سود ویژه قبل از کسر مالیات | 567.835394 | 398.96812 | 458.81334 | 527.63534 | 606.78064 | 697.79774 | 802.4674 | 922.83751 | 1061.2631 | 1220.4526 |
| اقساط وام+بهره |  | 833 | 833 | 833 | 833 | 833 | مبلغ کل بازپرداخت: |  | 4163.2789 |  |
| مالیات | 0 | 99.74203 | 114.70333 | 131.90883 | 151.69516 | 174.44943 | 200.61685 | 230.70938 | 265.31578 | 305.11315 |
| استهلاک | 237.35 | 272.9525 | 313.89538 | 360.97968 | 415.12663 | 477.39563 | 549.00497 | 631.35572 | 726.05908 | 834.96794 |
| سود خالص (جریان نقدی) | 805.19 | 572 | -175 | 55.959247 | 189.2515 | 342.53759 | 1351.4724 | 1554.1932 | 1787.3222 | 2055.4205 |